

Agradecimientos.....	33
Introducción.....	35

I

LAS BASES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Comunidades, democracia y Constitución	39
2. Insultos vecinales. Conversión de plazas de garaje en trastero..	39
3. Complejos inmobiliarios privados	40
4. Presunto complejo inmobiliario privado	41

Las reglas de la propiedad horizontal

5. Ley de Propiedad Horizontal vigente	42
6. División Horizontal y título constitutivo.....	43
7. Cómo obtener copia de la División Horizontal	43
8. Cláusulas de exoneración en los Estatutos.....	44
9. Cláusulas estatutarias de exoneración de gastos	45
10. Comunidad latente.....	47
11. La dictadura del título constitutivo	48
12. ¿Comunero fantasma? Nacimiento de la Comunidad	50
13. Trámites constitutivos de la Comunidad.....	51
14. ¿Cuándo «constituir» la Comunidad?	52
15. Reunión constitutiva de la Comunidad.....	52
16. Formulario de «constitución».....	53
17. Comunidad sin Libro de Actas ni contabilidad	53
18. Irresponsabilidad. Nacimiento de la Comunidad.....	54
19. Denominación comunitaria	55

El coeficiente o cuota de participación

20.	«Lo especialmente establecido», como criterio de reparto del gasto	55
21.	Relación entre coeficiente y superficie	56
22.	Coeficientes «injustos». Impugnabilidad	57
23.	Coeficiente desajustado. Su impugnación	58
24.	Obligación legal contributiva de los garajes	58
25.	Acuerdos sobre cuotas. Obligatoriedad	59

Elementos inmobiliarios

26.	Transformismo inmobiliario. Conversión de vivienda en local ...	61
27.	Obras «por su santa voluntad»	62
28.	Conversión de trastero en despensa	62
29.	¿De quién es la vivienda del portero?	63

Los Estatutos

30.	Modificación estatutaria	65
31.	Estatutos frente a Reglamento de Régimen Interior	66
32.	¿Es legal prohibir los perros en el edificio?	68
33.	Perros que molestan	69
34.	¿Puede limitarse el arrendamiento por razones de seguridad? ..	69

El Reglamento de Régimen Interior y los acuerdos de las Juntas

35.	Utilidad relativa del Reglamento de Régimen Interior (RRI)	70
36.	Reglamento de Régimen Interior: ¿puede sancionar?	70
37.	Cumplimiento forzoso de los acuerdos	71

Limitaciones legales y servidumbres

38.	Distancia para plantar árboles	71
39.	Árboles invasores de la propiedad ajena	72
40.	Árboles obstructivos de vistas y de luz natural	72

Régimen general de notificaciones y comunicaciones

41.	Domicilio para notificaciones	73
42.	Convocatoria: constancia de su recepción	74

43.	Telemática: su utilidad para las notificaciones comunitarias.....	75
44.	Forma de notificar las convocatorias	78
45.	Comunero parisino: notificaciones	78

Certificaciones

46.	Obligación de expedir certificación de estado de cuentas	79
47.	Deudas del propietario anterior	80
48.	Certificado salvador	82

Responsabilidad civil y seguro

49.	Responsabilidad comunitaria por actos de los comuneros	83
50.	Responsabilidad por filtraciones	83
51.	Responsabilidad privada sin alcance de la comunitaria	84
52.	Conveniencia de asegurar la responsabilidad civil de las Comunidades	85
53.	Prima del seguro excesiva	86
54.	Seguro comunitario y seguro particular	86
55.	Deterioro de medianería colindante	87

II

EL COMUNERO Y LOS ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

La Comunidad de Propietarios y sus miembros: el comunero

1.	Discordias conyugales sobre el ejercicio de los derechos comunitarios	91
2.	Morosa difunta y herederos que tampoco pagan	92
3.	Determinación del comunero por fallecimiento del propietario	93
4.	Inquilino moroso	94
5.	Morosidad del inquilino	95
6.	El inquilino no tiene obligación de pago frente a la Comunidad	96

Los órganos de la Comunidad de Propietarios La Junta de Propietarios

7.	Una regla de oro: si prevé problemas no vaya a la Junta	97
----	---	----

8.	No vaya a la Junta si piensa que puede interesarle impugnar los acuerdos	98
----	--	----

Juntas Ordinarias

9.	Consecuencias de la falta de convocatoria anual	100
10.	Plazos de convocatoria	101

Juntas Extraordinarias

11.	Plazo de la convocatoria	102
-----	--------------------------------	-----

Convocatoria de la Junta ¿Quién ha de convocar?

12.	Convocatoria vecinal	103
-----	----------------------------	-----

¿Cómo ha de hacerse la convocatoria?

13.	Forma de notificar las convocatorias	105
14.	Notificación de la convocatoria: su recepción	105

Orden del día

15.	Obligación de la Comunidad de deliberar asuntos que planteen los comuneros.....	107
16.	Orden del día y acuerdos.....	108
17.	Petición de inclusión en el orden del día de destitución del Administrador	109

Lugar, día y hora de celebración de la Junta

18.	Cuestiones sobre la Junta: horario, copia del acta y domicilio para notificaciones.....	109
19.	¿Pueden celebrarse las Juntas en otra localidad?	111

Representación en la Junta

20.	Administrador como representante.....	111
21.	Representante sin facultades representativas	112
22.	Delegación del voto: acreditación.....	112

23.	Delegación del voto: ¿puede otorgarse con carácter indefinido?	113
-----	--	-----

Mesa de la Junta, relación de asistentes y funcionamiento

24.	Ausencia presidencial en la Junta.....	113
25.	Morosidad provocada para privar del voto.....	114
26.	«Ruegos y preguntas»: ¿es prescindible?.....	115

Acuerdos de la Junta y quórum

27.	Criterio doble para cómputo del voto.....	116
28.	Cómputo del voto	116
29.	Cómputo del voto del ausente en acuerdos que exigen unanimidad	116
30.	Pluralidad de propiedades y voto único	118
31.	¿Vale el voto secreto en las Juntas de Propietarios?	119
32.	Quórum para acuerdos ordinarios.....	120
33.	¿Cuenta el voto del moroso para integrar el quórum?	120
34.	«Salvar el voto» negativo	121
35.	Cómputo del voto del ausente. Casos en que procede	122
36.	Impugnación de acuerdos: forma. Voto presunto: consecuencias del silencio ante la notificación del acuerdo al ausente de la Junta.....	123
37.	Polémica sobre el ausente de la Junta	125
38.	Cómputo del voto del ausente. Acuerdo de supresión de portero ...	126
39.	Las abstenciones son votos negativos	127

Acta de la Junta: el libro de actas

40.	¿Tiene que hacerse constar en acta todo lo que se trate en la Junta?	128
41.	Recobrar el libro de actas.....	129
42.	Actas por ordenador en hojas movibles.....	129
43.	Actas de la «Junta directiva»	130
44.	Constitución de la Comunidad y constancia en acta	130
45.	Acta y realidad: divergencias	131
46.	Acceso al Libro de Actas	132
47.	Acceso a la documentación comunitaria.....	133
48.	Documentación de la contabilidad comunitaria.....	133
49.	Proyecto arquitectónico del edificio.....	133

50.	Acceso al Libro de Actas	134
51.	Contenido del acta	134
52.	El caso del vecino pesado: excesos en las Juntas	135
53.	¿Qué pasa si no se aprueba el acta?	136
54.	Firma del acta	138
55.	Acuerdos verbales	139
56.	Derecho a acceder al libro de actas	139
57.	¿Hay que tomar nota de todo en el acta?	140
58.	Plazo para enviar el acta	140
59.	Discrepancias presidenciales en la redacción del acta	141

El Presidente Quién puede ser Presidente

60.	Presidente por vía conyugal	142
61.	Cargos entre los propietarios de plazas de garaje	143

Criterios para su elección

62.	Bandos en la Comunidad y sus candidatos	144
-----	---	-----

Tiempo de duración del cargo de Presidente

63.	Prolongación del mandato presidencial anual	145
64.	El presidente vende su piso	146
65.	¿Es obligatorio aceptar la presidencia?	146
66.	Mandato presidencial excedido	146

Quórum para la elección del Presidente y forma de practicarla

67.	¿Puede repetirse la Junta si no resultó nombrado presidente? ...	148
68.	¿Se responsabiliza el nuevo presidente del estado económico comunitario?	148
69.	Notificación de nombramiento de Presidente	149

Excusas para el ejercicio del cargo y trámite judicial para obtener el relevo

70.	Excusa presidencial	149
71.	Excusa para la designación como presidente	150
72.	Presidente madrileño para Comunidad de Sant Cugat	151
73.	Ancianidad y presidencia	151

74.	Presidente emigrado	152
75.	Edad para la excusa en el ejercicio presidencial por ancianidad	153
76.	¿Me excusa mi invalidez para aceptar la presidencia?	153
77.	Consecuencias de desentenderse del ejercicio del cargo de Presidente	154
78.	Vejez y presidencia	154
79.	¿Puede imponerse la sustitución por un hijo del anciano que es designado presidente?	155
80.	Edad para presidir	156
81.	¿Pueden obligarme a aceptar como Presidente?	156
82.	Compensaciones por librarse del ejercicio de la presidencia	157

Remoción del cargo del Presidente

83.	Pérdida sobrevenida de la condición de Presidente	158
84.	Excesos presidenciales	158

Competencias propias del Presidente

85.	Autoritarismos presidenciales	159
86.	Racanería presidencial	160
87.	Presidente terco	160
88.	Regalos al portero	161
89.	¿Tengo que pagar las obras decididas unilateralmente por el Presidente?	162
90.	El Presidente decide por su cuenta sobre la piscina	163
91.	Arbitrariedad presidencial	163
92.	Decálogo para el ejercicio del cargo de presidente	164
93.	Gastos menores	165
94.	Desorden en el garaje	166

El Presidente como representante de la Comunidad

95.	Presidente testigo en juicio	167
96.	Delegación presidencial	168

Carácter gratuito del cargo y responsabilidad en su ejercicio

97.	Gastos en el ejercicio del cargo presidencial	169
-----	---	-----

El Vicepresidente

98. No es obligatorio aceptar la vicepresidencia 169

El Administrador

99. Arquitecto Administrador 170
 100. Administrador pasivo 171
 101. Límites de las obligaciones del Administrador 172
 102. Protección de datos en la documentación comunitaria 172
 103. Descontento con el Administrador 173
 104. Sustitución del Administrador 174
 105. Dictadura del Administrador 175
 106. Cese del Administrador 176
 107. Retención de la documentación por el Administrador 177
 108. Nombramiento de Administrador 178
 109. Administrador por sorpresa 179
 110. Quórum para la elección del Administrador 180
 111. Impago oculto del fondo de reserva y responsabilidad del Administrador 181
 112. Sustitución del Administrador por su inactividad 182

El Secretario y otros cargos posibles

113. Secretario prescindible 182
 114. Secretario malversador 183
 115. Traspaso al nuevo Secretario de la documentación comunitaria 183
 116. Asalto a la Tesorera 184
 117. Tesorero despistado 185

III

LOS ELEMENTOS Y SERVICIOS COMUNES

1. Oposición por razones ideológicas a la ocupación del portal por belén navideño 189
 2. Invasión de pasos comunes 190

Suelo

3. ¿De quién es el suelo libre? 191

Cimentaciones, muros de carga, balcones y fachadas, y estructura en general

4. Demolición de muro estructural 192
 5. Desprendimiento de fachada 192
 6. Balcones y fachadas 193
 7. Obras en edificios de estructura de madera 195
 8. Obras en el interior de la vivienda y afección estructural 196

Paredes de cerramiento del edificio

9. Huecos en muros de cerramiento 198

Pasos, accesos y escaleras

10. ¿Pueden jugar los niños en los accesos comunes? 199

Piscina

11. Gorros engorrosos 200
 12. Cubrir la piscina 200
 13. Invitados a la piscina 201

Aislamiento acústico

14. Insuficiencia de los elementos comunes aislantes del ruido 202

Vallas y cerramientos

15. Reparación de la valla de la piscina 205
 16. Valla en la terraza particular 205

Cubiertas o tejados; azoteas y terrazas; soportales; buhardillas

17. Versatilidad de las terrazas para usos particulares 206
 18. Parabólica privada en la azotea 206
 19. Actuaciones sobre el tejado 207
 20. Terraza común de uso exclusivo 207
 21. Filtraciones desde el patio 208
 22. Los bares extienden sus mesas a los soportales 208
 23. Gotera pertinaz 209

24.	Cubierta pendiente de terminar.....	210
25.	Acuerdo para instalación de antena.....	211
26.	Alquiler de las terrazas.....	211
27.	Tejado deteriorado.....	212
28.	Reparación de las goteras.....	213
29.	Plantas en la terraza.....	214
30.	Deterioro de la cubierta.....	215
31.	¿Quién debe arreglar la terraza?.....	215
32.	Buhardillas atrasteradas.....	217

Instalaciones y servicios de calefacción y agua caliente

33.	¿Qué horarios marca la Ley para el funcionamiento de la calefacción?.....	217
34.	Encargado de calefacción.....	218
35.	La calefacción no me da temperatura suficiente.....	220
36.	Prescindir de la calefacción central.....	222
37.	Individualización del consumo de calefacción.....	223
38.	Calor insuficiente.....	224
39.	Aumento del número de radiadores.....	225
40.	Horarios de funcionamiento de la calefacción.....	227
41.	Caldera insuficiente.....	228

Ascensor

42.	Reparto del gasto del nuevo ascensor.....	229
43.	Ruidos del ascensor.....	230
44.	Uso del ascensor para las obras en las viviendas.....	230
45.	¿Puede hacerse que paguen más de ascensor los vecinos que tienen consulta profesional?.....	231
46.	¿Es posible actuar frente a los vecinos recalcitrantes que averían el ascensor?.....	232
47.	¿Qué mayoría hace falta para acordar la instalación de un ascensor?.....	233
48.	Contribución de los locales a la instalación del ascensor.....	234
49.	¿Tienen que pagar los Bajos el nuevo ascensor?.....	236
50.	¿Hay que pagar la instalación de ascensor?.....	238

Conducciones eléctricas e instalaciones telefónicas, tuberías de agua y calefacción, bajantes, etc.

51.	Saturación de las instalaciones telefónicas comunitarias.....	238
52.	Arquetas registrables.....	239
53.	Insuficiente presión del agua.....	240
54.	Reposición de la instalación telefónica privativa.....	240
55.	Origen de la fuga.....	241
56.	Obras pirata.....	242
57.	Reforzamiento de la presión del agua.....	243
58.	Límite entre parte comunitaria y parte privativa de las tuberías.....	243
59.	Coste de la instalación de contadores de agua.....	243

Patios y tendederos

60.	Cesión forzosa del patio.....	244
61.	Estructura de aluminio para cubrir el patio interior.....	245
62.	Lavadora particular en el patio de la Comunidad.....	246
63.	Chimenea particular en el patio.....	246
64.	Techado del patio de la Comunidad.....	246
65.	¿Puede cubrirse el patio?.....	247
66.	Construcciones en los patios.....	247
67.	Chimenea nueva en el patio.....	248
68.	Las sábanas alcanzan al patio.....	249
69.	¿El Presidente puede prohibir pasar al patio?.....	249
70.	Uso privativo del patio.....	250
71.	Macetas en el patio.....	250
72.	Plantas en los patios.....	251
73.	El galimatías de la servidumbre de luces y vistas.....	252
74.	El patio de mi casa es particular.....	254
75.	¿Puedo cubrir mi patio?.....	254
76.	Ocupación de patio privativo.....	255
77.	¿Puede escurrir la colada en el tendedero?.....	255
78.	Problemas de tendederos.....	256

Servicio de portería

79.	Portero automático y portero.....	257
80.	Servicio de portería: regulación.....	257
81.	Despido del portero y supresión del servicio de portería.....	258
82.	Venta de la vivienda del portero.....	259

83.	Supresión de portero	261
84.	¿Quién da las instrucciones al portero?	261

Servicio de videovigilancia y porteros automáticos

85.	Viabilidad de la instalación de la cámara de videovigilancia y quórum para acordarla.....	262
86.	¿Quiénes deben pagar la reparación del portero automático?...	263

Portales, escaleras y buzones

87.	Reparto del gasto para poner un espejo para el portal	263
88.	Decisión sobre la apertura y cierre de las ventanas en la escalera...	263
89.	¿Es obligatorio el servicio de limpieza?	264
90.	¿Puede cambiarse la puerta exterior de un piso?	264
91.	Agresión al buzón	265
92.	¿Quién decide cada cuánto pintar la escalera?.....	266
93.	¿Podemos impedir de forma efectiva que nos dejen publicidad en los buzones?.....	267
94.	¿Puede obligarse a limpiar la escalera a una comunera anciana? ...	268

Garajes o plazas de aparcamiento

95.	Aparcar vehículos grandes en plazas pequeñas.....	268
96.	¿Pueden hacerse obras en la plaza de garaje?	269
97.	¿Puede meterse una moto en el hueco que deja el coche en la plaza?	270
98.	¿Pueden instalarse barras separadoras entre las plazas de garaje? ...	270
99.	¿Es lícito cerrar por completo la plaza de aparcamiento?.....	271
100.	¿Pueden tapiarse las plazas de garaje?.....	272
101.	Conversión de plaza de garaje en trastero	273
102.	Ocupación por motos de los espacios libres del garaje	274
103.	No pueden cerrarse las plazas de garaje	275
104.	Invasión de los espacios libres comunes del garaje	275
105.	Aparcamiento en las vías de acceso al garaje.....	276
106.	Garaje convertido en trastero	277
107.	Ocupación de la plaza por dos coches	278
108.	Lavado de coches en el garaje	278
109.	Aparcamiento de vehículo grande en plaza pequeña	279
110.	¿Cómo repartir el gasto de la reparación del pavimento del garaje entre los propietarios de la Comunidad?.....	280

111.	¿Pueden separarse las cuentas del garaje de la contabilidad general de la Comunidad?	281
------	--	-----

Trasteros

112.	Apropiación de suministro eléctrico comunitario para trastero clandestino	282
113.	¿Cómo repartirnos los trasteros nuevos?	283

Configuración exterior

114.	¿Puedo poner barrotes para proteger la seguridad de mi ventana?	284
115.	¿Puede hacer el propietario de una vivienda obras en fachada?	284
116.	Cambio de ventanas: necesidad de ajustarse al aspecto exterior ...	285
117.	Toldo y aparato exterior de aire acondicionado: permisos necesarios	286
118.	¿Necesita permiso de los vecinos la instalación de aire acondicionado en el exterior?.....	286
119.	Permisos para poner cristalera de balcón	289
120.	Cambio de las persianas y configuración exterior.....	289
121.	¿Necesito permiso para instalar en el tejado antena para emisora de radioaficionado?.....	290
122.	Autorización para instalar una antena parabólica individual	291
123.	Necesidad de homogeneizar las estructuras de los toldos.....	292
124.	Aire acondicionado y fachada exterior	292
125.	¿Puede ponerse un tendedero en la fachada?	294
126.	Cartelones anunciando actividad profesional en la fachada	294
127.	Permisos para la instalación de toldos en el exterior del edificio...	295
128.	¿Puede prohibirse instalar toldos?.....	296

Antenas de televisión y radio, cables y conexiones para telefonía y demás servicios de telecomunicación, pararrayos

129.	Requisitos para la adopción de acuerdo comunitario para la instalación de antena	296
130.	Antena parabólica particular	297
131.	¿Es obligatorio el pago de una suscripción comunitaria de televisión digital?	298
132.	¿Puede un comunero desentenderse del pago de la antena si no ve la televisión?.....	298

133. ¿Tienen derecho los locales a exigir señal de televisión desde la antena comunitaria? 299
134. ¿Es obligatorio tener un pararrayos? 300

IV

OBRAS Y ACTUACIONES SOBRE LOS ELEMENTOS COMUNES**Obras en los elementos comunes. Arrendamiento. Obras**

1. Obligatoriedad de contribuir al gasto de un pleito contra el constructor para la reparación de deficiencias constructivas 303
2. ¿Puede ocuparse la terraza del edificio colindante para colocación del andamio? 304
3. Necesidad de reparación de bajante 305
4. ¿Cómo repartir el gasto de reparación de la calefacción? 305
5. Requisitos para adoptar el acuerdo de reparación 306
6. Necesidad de reparar deficiencias en la impermeabilización del edificio 306
7. Los vecinos deben decidir las obras de reparación y el reparto de su gasto 307
8. Pintura de fachadas: contribución de los locales y criterios para el reparto de su coste 307

Reparaciones ordinarias

9. Vinculación de acuerdo antiguo para cambio de arqueta 309

Reparaciones extraordinarias

10. Reparación de la terraza: iniciativa para emprenderla y reparto de su coste 310
11. Obligatoriedad de reparación del tejado y del pago por todos de su coste 310
12. ¿Tienen que pagar los locales el cambio de la instalación eléctrica comunitaria? 311

Obras de innovación

13. Reparto del coste de la nueva instalación de calefacción 312

Innovaciones adecuadas

14. Instalación de gas privativa: autorización por la Comunidad y por los propietarios individuales 313

Innovaciones de mejora (exigibles y de lujo)

15. ¿Es obligatorio pintar la escalera y el patio de luces? ¿Puede oponerse el comunero si su coste es elevado? 313
16. Embellecimiento de la escalera: exigibilidad y límites para su contribución 314

Innovaciones del art. 17 (norma primera y segunda) de la Ley de Propiedad Horizontal

17. Establecimiento de un nuevo ascensor: quórum para acordarlo y posibilidad de que lo exija un vecino minusválido 315
18. Ascensor particular: autorización tácitamente concedida en función de unas circunstancias posteriormente desaparecidas.. 315
19. Reparto del coste de la nueva instalación de ascensor: ¿hay que pagar aunque no vaya a usarse? 317
20. Criterios de reparto del gasto de la instalación del ascensor: ¿paga quien se opuso a ella? 317
21. Obligatoriedad de pagar la nueva instalación del ascensor 318
22. ¿Puede aumentarse la cuota mensual por los gastos del nuevo ascensor? 318

Innovaciones de lujo

23. ¿Es obligatorio el pago de los gastos decorativos del portal? 319
24. Reparto de los costes de reforma del portal 319

Obras de adecuación para la accesibilidad del inmueble y en beneficio de minusválidos y ancianos

25. Rampa para minusválidos: ¿quién la paga? 320
26. Rampa salvaescaleras para silla de niños: ¿puede exigirse? 321

Arrendamiento

27. Trámites para la instalación de antena de telefonía en azotea... 322

28.	Alquiler de la vivienda del portero	323
29.	Requisitos para alquilar las terrazas.....	323

V

DERECHOS Y DEBERES DE LOS COMUNEROS**Derechos de los comuneros**

1.	A obtener la protección comunitaria ante el aparcamiento obstructivo	327
2.	Fiesta en la Comunidad: ¿puede prohibirse?.....	328
3.	Derecho a la protección de datos en la documentación comunitaria	328
4.	¿Puede reclamarse el saldo sobre el dinero comunitario cuando el piso se vende?	329

Deberes de los comuneros

5.	¿Tienen que reclamarse al inquilino o al propietario las cuotas adeudadas?	330
6.	¿Necesito permiso para cambiar la ubicación de la cocina?	331
7.	Trasteros también pagan	331
8.	Cobro retroactivo	332
9.	El inquilino no tiene obligación de pagar los gastos comunes frente a la Comunidad.....	332
10.	¿Quién decide en el caso de urgencias comunitarias?	333
11.	¿Puedo hacer obras en el interior de mi vivienda sin contar con la Comunidad?.....	335
12.	¿Puede una vecina prohibir que el fontanero pase por su casa para reparar una bajante?	337
13.	Obligación de dejar pasar al interior de la vivienda para revisar bajante.....	337
14.	Obligación de cuidar las tuberías privadas	338

VI

ECONOMÍA DE LA COMUNIDAD Y RÉGIMEN DE IMPUGNACIONES**Responsabilidad civil comunitaria**

1.	Obligación de realizar todas las obras de reparación en la casa del vecino que padeció las filtraciones.....	343
----	--	-----

Forma de documentar las cuentas comunitarias

2.	¿Qué hacer si se pierde el libro de cuentas y el dinero de la caja?	343
----	---	-----

La cuota de participación, o coeficiente, como módulo contributivo

3.	Pagar por coeficiente o igualitario	344
4.	¿Puede pagarse a cuotas iguales habiendo coeficientes muy diferentes entre las viviendas?	345
5.	¿Cómo imponer que se pague según el coeficiente de cada uno?... ..	346
6.	Reparto de los gastos comunes por coeficiente	346
7.	Contribución a partes iguales para los gastos comunes	346
8.	¿Es justo pagar por coeficiente?	347
9.	Reparación de fachada: ¿deben pagar más las viviendas que tienen más fachada?	348
10.	Coeficiente e individualización del gasto	348
11.	¿Qué puede hacerse si los coeficientes de la vivienda son injustos?	349
12.	¿Puedo negarme a pagar la parte que me corresponde sobre una prima de seguro que considero excesiva?	350
13.	¿Tengo que pagar las reparaciones que se hicieron antes de que yo fuera propietario?	351
14.	¿Cómo saber quiénes tienen que pagar cuando los propietarios anteriores han muerto?.....	351
15.	¿Podemos llevar unas cuentas independientes para un canal de TV que solo es para una parte de los vecinos?.....	352
16.	Individualizar los consumos de agua fría.....	352
17.	Reparto del coste de arreglar la fachada: ¿pagan más las viviendas que tienen más fachada?	353
18.	¿Quién tiene que pagar los gastos de reparación de mi chimenea?	354
19.	El sevillismo no paga el agua	354
20.	¿Pueden obligarme a pagar como agua caliente esa que al principio sale templada?.....	355
21.	Consumo de agua por contador y mínimo fijo	356
22.	Individualización del consumo de agua potable	357
23.	Individualización de gastos según el consumo de calefacción .	358
24.	¿Tienen que pagar más ascensor las viviendas en que hay consultas profesionales?.....	358
25.	Aprobación de la reparación de fachada y reparto de su coste ...	359

26.	Obligación legal de contribuir a los gastos comunes.....	360
27.	¿Puede repartirse el coste de la instalación de un nuevo ascensor asignando porcentajes decrecientes por plantas?	360
28.	¿A quién le corresponde pagar los gastos de reparación del tejado que se hicieron cuando la vivienda pertenecía al propietario anterior?	361
29.	Préstamo a la Comunidad: ¿quién responde del pago?	362
30.	¿Es posible renunciar a recibir un servicio y dejar de pagar por él?	363
31.	Pago del IBI.....	364
32.	Contribución a consumo de electricidad por uso clandestino de trasteros como congeladores	365
33.	Coste de contadores de agua. Individualización del gasto.....	366
34.	Rectificación de derramas anteriormente fijadas para financiar obras.....	367
35.	Reparto del gasto por arreglos en el garaje.....	368

Contribución de los locales

36.	¿A qué gastos deben contribuir los locales?	369
37.	Los locales también deben contribuir.....	369
38.	¿Tienen que pagar las plazas de garaje la reparación del ascensor, cuando éste no llega a ellas?	370
39.	¿Puedo dejar de pagar el ascensor si me comprometo a no hacer uso de él?	370
40.	¿Los locales pagan los gastos de obras en patios y fachadas?....	372
41.	Contribución de los locales a los gastos de reparaciones.....	373
42.	¿Cuánto deben pagar los locales?.....	373
43.	Los locales también pagan las obras de la fachada.....	374
44.	«Razones» que explican que los locales paguen la nueva instalación de ascensor aunque no puedan utilizarlo	375
45.	¿Qué gastos debe pagar un local con salida independiente?	376
46.	Conceptos de gastos a los que deben contribuir los locales.....	377
47.	Cambio de la instalación eléctrica general: ¿pagan también los locales?	378
48.	Rampa para minusválidos: ¿pagan los locales?	378

Pago

49.	¿Quién decide a qué parte de la deuda se aplican las cantidades entregadas para pago parcial? ¿Se pueden cobrar intereses?.....	379
-----	---	-----

50.	¿Puede hacerse obligatoria la domiciliación bancaria? ¿Y cobrar intereses por retrasar el pago?	379
51.	¿Qué pasa si algunos vecinos no facilitan su cuenta para pasar los recibos de gastos?	380
52.	¿Puede ponerse la cuenta de la Comunidad en cualquier Caja o Banco?	381
53.	¿Me pueden obligar a pagar todo el recibo semestral cuando todavía no se ha pasado el semestre?	381
54.	Mi Comunidad me pasa dos únicos recibos al año: ¿puedo exigir que me pasen recibos mensuales?	382

Cuentas, presupuesto comunitario y cuota

55.	Liquidación de cuentas: ¿qué hacer con los saldos resultantes?	383
56.	¿Pueden hacerse cuentas de dos años?	385

El fondo de reserva

57.	¿De quién es el fondo de reserva cuando el piso se vende?.....	386
58.	Contabilización del fondo de reserva	386
59.	El anunciado fracaso del fondo de reserva	387
60.	Inanidad del fondo de reserva	389
61.	Exigibilidad del fondo de reserva	391

Impugnación e impago de la cuota

62.	¿Puede exponerse en el tablón de anuncios de la Comunidad la relación de los vecinos que no pagan?	392
63.	¿Es lícito cortar la luz a un vecino que no paga la Comunidad?	392
64.	¿Pierdo el derecho de voto para la Junta convocada unos días antes de la fecha en que suelo hacer el pago de los recibos?....	393
65.	¿A quién reclamar las cuotas cuando fallece el propietario?	394
66.	Intereses disuasorios ante el retraso en el pago.....	395
67.	¿Es posible establecer una sanción por retraso en el pago de los recibos?.....	396
68.	¿Es posible multar a los morosos?	396

Consecuencias del impago

69.	¿Se tiene en cuenta al moroso para computar el 50% de propietarios en la primera convocatoria de la Junta?	398
-----	--	-----

70. ¿Puede votar el vecino que debe 5 euros que ingresó de menos por error? 399

Procedimiento judicial para la reclamación de deudas comunitarias

71. ¿Es posible pedir la devolución de lo pagado en otros años si gano el juicio? 399
72. ¿Cómo conseguir que pague el local? 401
73. Reclamación judicial de cuotas adeudadas 401

Trámite judicial

74. ¿Cómo vencer la negativa del vecino a dejar pasar por su casa para reparar una bajante? 402
75. ¿Cómo hacer para que el abogado devuelva su provisión? 402
76. Alcance de la certificación de deudas 403
77. Reclamación judicial a través de proceso monitorio: oposición del deudor 404
78. Trámite de la reclamación judicial 404
79. Reclamación judicial y formulario 405
80. Plazo para plantear el juicio de equidad 405
81. ¿Qué significa «salvar el voto»? 406
82. Cómo computar el plazo de tres meses para impugnar los acuerdos 407

VII

ACTIVIDADES PERTURBADORAS

Responsabilidad civil comunitaria

1. Condiciones de salubridad de las viviendas: ¿dónde se regulan? 411
2. ¿Cómo puede reaccionarse frente a los ruidos nocturnos de otro vecino? 411
3. ¿Puedo llevar a mi perro en el ascensor? 412
4. La ropa tendida por la vecina de arriba escurre y moja la mía.. 412
5. Aprendiz de pianista que transmite ruido: ¿cómo pararlo? 413
6. Necesidad de complementar la instalación comunitaria del aire acondicionado particular: ¿quién debe pagarla? 414
7. ¿Dónde está el límite del ruido que debe tolerarse? 417

8. Ruido normal del aire acondicionado: ¿es obligatorio tolerarlo? 418
9. ¿Puede obligárseme a retirar mi aparato de aire acondicionado por el ruido que hace? 420
10. ¿Cómo puedo defenderme del funcionamiento de la barbacoa del vecino de al lado? 420
11. Invasión de olores procedentes del restaurante de abajo: ¿tiene que actuar la Comunidad? 421
12. ¿Cómo defendernos de los ruidos del disco-bar de abajo? 422
13. Prohibición estatutaria de perros 425
14. ¿Es legal prohibir los perros en el edificio? 425
15. Animales de compañía: ¿qué mayoría se necesita para prohibirlos? 426
16. ¿Qué amparo legal tengo frente a las perturbaciones del perro del vecino? 426
17. ¿Tengo que soportar el ruido de la maquinaria del ascensor? ... 427
18. Un cerdo en el jardín del vecino: ¿qué puedo hacer? 428
19. Costurera ruidosa en la vivienda de arriba 429

- ÍNDICE ANALÍTICO 431
- ANEXO LEGISLATIVO 441